2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sturebyhöjden

Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2008-10-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Marita Lohmander	Ordförande	Gick ur styrelsen i januari 2021 på grund av flytt
Carl Erik Henrik Bjurman	Vice ordförande	
Ebba Caroline Barnekow	Ledamot	
Sarah Helene Brunzell	Ledamot	
Stina Inga Wegberg	Ledamot	
Andreas Friman	Revisor	Gick ur styrelsen under verksamhetsåret

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josef Hagsten	Ordinarie Extern	Grant Thornton

Valberedning

Emma Gustavsson	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Cirkelsågen	2002	Stockholm
Kärnvirket	2002	Stockholm
Masoniten	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

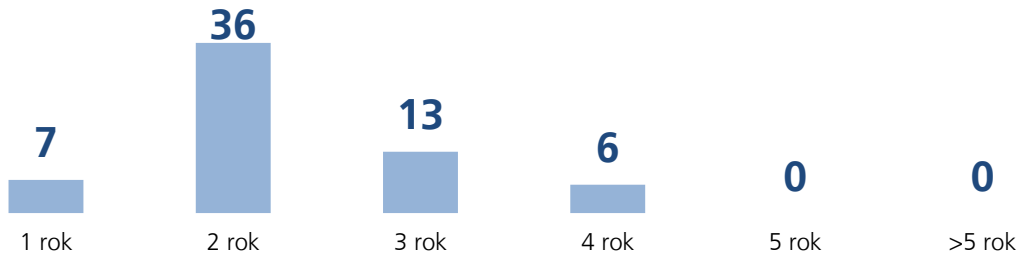
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 1950 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 314 m², varav 3 836 m² utgör lägenhetsyta och 478 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	**Yta**	**Löptid**
The Summit Lighthouse	72 m²	2021-05-31
Motvalls AB	100 m²	2021-06-01
B2 Gruppen	98 m²	2021-04-30
Enträgen Antagonist	97 m²	2021-07-31
Naturkraften i Stockholm AB	45 m²	2021-12-15

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny värmepump installerad i undercentral nr. 26	2020	
Projektering för renovering av fönster	2020	
Ny energideklaration	2020	
Dränering	2019 - 2020	Hus 26-28
Justering av värmesystemet	2018 - 2019	Inklusive termostatbyte i alla lägenheter
Åtgärder för att korrigera radonhalt	2018	Tätningar mot mark, golvinklar, rörgenomföringar och rensbrunnar
Rensning från- och tilluftskanaler	2018	Förbättra luftflödet i alla lägenheter och minska radon
Fasadarbete	2018	Renovering av gavel på hus nr 18
Byte av dagvattenpump	2018	Hus nummer 23
Ny torktumlare	2017	
Nytt portkodsystem	2016	
Energirådgivning	2016	Energirådgivning från Fortum
Radonmätning	2016 - 2019	Åtgärder identifieras och ny mätning ska genomföras efter fönsterrenovering.
Renovering föreningslokal	2016	Nytt golv och väggarna har målats
Nya entréportar	2016	
Nya fönster i badrum	2015	I samband med stambyte
Asbestsanering	2015	I samband med stambyte
Nya garageportar	2015	
Installation av taksäkerhet	2015	Samt byte av trasiga takpannor
Obligatorisk ventilationskontroll	2015	
Underhåll hyreslägenheter	2015 - 2016	Åtgärder av typen målning av kök, ny spis, vitvaror och plastmatta
Stambyte	2014 - 2015	Även bottenplattor och underliggande stammar renoveras
Elstigar och nya ledningar	2014	I samtliga lägenheter och gemensamma ytor
Nya postboxar	2014	
Värmekablar i stuprör och rännor	2013 - 2014	
Fasadrenovering	2011	
Balkongrenovering	2006 - 2008	
Takrenovering	2004	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll	2021	
Fönster renoveras	2021	
Projektering av lagning av väggarna i trapphuset	2021 eller 2022	Hus 21-23 och 26-28

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

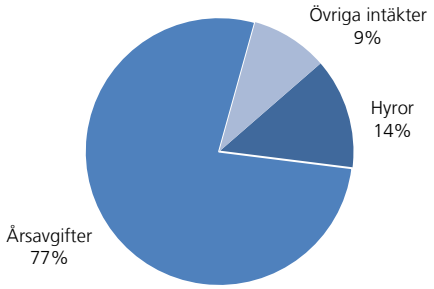
Avtal	Leverantör
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophantering	Stockholms Stad
TV och bredband	Stockholm stadsnät
Ventilationskontroll och underhåll	Peter Sotare
Teknisk Förvaltning	Bredablick
Värmekabelsystem	Dimson AB
Försäkringsbolag	Nordeuropa Försäkring AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

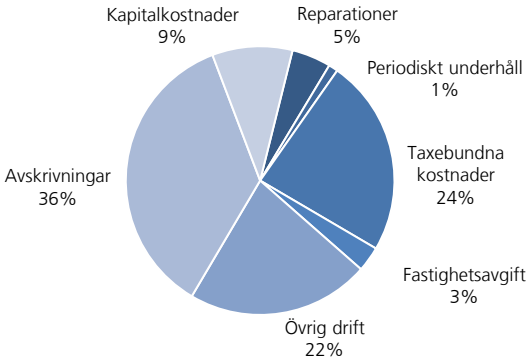
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2020**	**2019**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**858 851**	**4 228 793**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 493 308	4 114 645
Finansiella intäkter	55	246
Minskning kortfristiga fordringar	30 810	0
Ökning av långfristiga skulder	0	582 000
Ökning av kortfristiga skulder	87 343	0
	4 611 516	**4 696 891**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 094 389	2 833 641
Finansiella kostnader	370 913	426 643
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-89 373	4 755 047
Ökning av kortfristiga fordringar	0	45 801
Minskning av långfristiga skulder	421 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	5 700
	2 796 929	**8 066 834**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 584 065**	**858 851**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**1 725 214**	**-3 369 943**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En Facebookgrpp har upprättats för föreningens medlemmar, brf Sturebyhöjden. Styrelsen har informerat medlemmarna i nyhetsbrev under året.

Dräneringsarbete runt hus 26-28 är avslutat förutom att asfaltering på baksidan av huset kommer att göras om av entreprenören till våren.

En ny värmepump är installerad i undercentral som förser 21-23 och 26-28 med värme.

Föreningen har genomfört projektering av fönsterrenovering och projektledare för arbetet, som ska genomföras under 2021. I arbetet tas hänsyn till behov av förbättrad ventilation genom fönstren. Förnyad radonmätning ska utföras efter renoveringen, liksom obligatorisk ventilationskontroll.

Styrelsen har hanterat och avslutat ett antal försäkringsärenden, bl a har utbetalning skett av omfattande vattenskada fr 2019 (översvämmat badkar).

Ny lokalhyresgäst Motvalls AB bedriver verksamhet i lokal i nr. 23. Föreningen har även valt att hyra ut föreningslokal på baksidan av nr 23 till företaget Naturkraften i Stockholm.

Föreningen har avtalat med SBC att sköta hyresförhandlingar med de tre boende hyresgäster som finns kvar i föreningen.

Avgifter för parkering höjs med 100 kronor till 500 kronor per parkeringsplats från 2021. Nya rutiner för köhantering av parkeringsplatser har upprättats. Avgifter för garage har justerats så att samma kvadratmeterpris gäller för alla.

Ett antal av föreningens lån är omlagda till lägre ränta under verksamhetsåret.

Gemensam städdag genomfördes under våren och under hösten då vi rengjorde gemensamma utrymmen ute och inne. Nytt städmaterial för trappstädning har köpts in till föreningen och placerats ut i trapphusen.

Automatiskt styrda strömbrytare har installerats på alla vindar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelser under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	967	962	985	962
Hyror/m² hyresrättsyta	657	713	719	816
Lån/m² bostadsrättsyta	9 109	9 226	9 244	10 214
Elkostnad/m² totalyta	19	17	18	15
Värmekostnad/m² totalyta	141	146	148	154
Vattenkostnad/m² totalyta	30	29	28	27
Kapitalkostnader/m² totalyta	86	99	122	135
Soliditet (%)	47	46	47	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	655	-411	92	424
Nettoomsättning (tkr)	4 076	4 112	4 136	4 144

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 836 m² bostäder och 478 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 005 076	0	0	30 005 076
Upplåtelseavgifter	7 010 887	0	0	7 010 887
Kapitaltillskott	100 000	0	0	100 000
Fond för yttre underhåll	1 933 881	228 250	0	1 705 631
S:a bundet eget kapital	**39 049 844**	**228 250**	**0**	**38 821 594**
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-9 665 368	-228 250	-410 704	-9 026 414
Årets resultat	655 122	655 122	410 704	-410 704
S:a ansamlad förlust	**-9 010 246**	**426 872**	**0**	**-9 437 118**
S:a eget kapital	**30 039 598**	**655 122**	**0**	**29 384 476**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	655 122
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 437 118
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-228 250
summa balanserat resultat	**-9 010 246**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	43 022
att i ny räkning överförs	**-8 967 224**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 076 244	4 111 823
Övriga rörelseintäkter	Not 3	417 064	2 822
Summa rörelseintäkter		**4 493 308**	**4 114 645**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 673 247	-2 376 110
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 121	-304 758
Personalkostnader	Not 6	-218 021	-152 773
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 372 939	-1 265 310
Summa rörelsekostnader		**-3 467 328**	**-4 098 952**
RÖRELSERESULTAT		**1 025 980**	**15 693**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 913	-426 643
Summa finansiella poster		**-370 858**	**-426 397**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**655 122**	**-410 704**
ÅRETS RESULTAT		**655 122**	**-410 704**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	60 972 097	62 316 300
Maskiner	Not 9	38 214	66 949
Summa materiella anläggningstillgångar		**61 010 310**	**62 383 250**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**61 010 310**	**62 383 250**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 717	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 656 898	975 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	74 866	83 458
Summa kortfristiga fordringar		**2 736 481**	**1 058 485**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		54 124	37 716
Summa kassa och bank		**54 124**	**37 716**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 790 605**	**1 096 201**
SUMMA TILLGÅNGAR		**63 800 916**	**63 479 450**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 015 963	37 015 963
Kapitaltillskott		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 933 881	1 705 631
Summa bundet eget kapital		**39 049 844**	**38 821 594**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 665 368	-9 026 414
Årets resultat		655 122	-410 704
Summa ansamlad förlust		**-9 010 246**	**-9 437 118**
SUMMA EGET KAPITAL		**30 039 598**	**29 384 476**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	32 305 750	32 730 750
Summa långfristiga skulder		**32 305 750**	**32 730 750**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	422 000	418 000
Leverantörsskulder		141 278	109 860
Skatteskulder		227 253	237 826
Övriga skulder		23 251	20 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	641 785	578 289
Summa kortfristiga skulder		**1 455 567**	**1 364 225**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**63 800 916**	**63 479 450**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2020**	**2019**
Kodlås	10 år	10 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	10 år	10 år
Fasad/balkong	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	10-40 år	10-40 år
Värmesystem	20 år	20 år
Stomkomplettering medlem	26 år	26 år
Stamledningar	50 år	50 år
Entré och portar	16-30 år	16-30 år
Garage/parkeringsplats	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	**2019**
Årsavgifter	3 475 392	3 457 336
Hyror bostäder	262 401	262 401
Hyror lokaler momspliktiga	151 012	191 231
Hyror lokaler	60 480	60 480
Hyror parkering	88 680	106 800
Hyror garage	37 051	38 378
Hyror förråd	1 200	1 200
Hyresrabatt	0	-6 000
Öresutjämning	28	-3
	4 076 244	**4 111 823**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2020**	**2019**
Försäkringsersättning	417 064	0
Övriga intäkter	0	2 822
	417 064	**2 822**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2020**	**2019**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	99 480	97 579
Fastighetsskötsel beställning	3 622	35 626
Fastighetsskötsel gård beställning	0	51 561
Snöröjning/sandning	0	980
Städning enligt beställning	4 537	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 162
Myndighetstillsyn	4 200	0
Garage/parkering	2 940	0
Gård	1 255	424
Serviceavtal	19 712	13 002
Förbrukningsmateriel	15 370	1 742
Fordon	616	390
	151 731	**205 465**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	7 196
Gemensamma utrymmen	0	2 290
Tvättstuga	18 157	35 012
Entré/trapphus	31 873	0
Lås	5 043	0
VVS	11 636	9 013
Ventilation	0	18 684
Elinstallationer	28 304	14 199
Tak	3 181	0
Mark/gård/utemiljö	0	27 207
Skador/klotter/skadegörelse	5 122	370 269
Vattenskada	76 415	413 246
	179 732	**897 116**
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	43 023	0
	43 023	**0**
Taxebundna kostnader		
El	82 081	73 764
Värme	609 203	628 374
Vatten	130 858	124 613
Sophämtning/renhållning	87 440	84 944
	909 582	**911 695**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	70 612	69 827
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	45 820
Kabel-TV	21 590	12 591
Bredband	181 739	121 582
	273 942	**249 820**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**115 238**	**112 014**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 673 247**	**2 376 110**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020	2019
Tele- och datakommunikation	1 435	2 088
Revisionsarvode extern revisor	10 311	85 955
Föreningskostnader	15 901	18 366
Fritids- och trivselkostnader	195	264
Förvaltningsarvode	121 796	119 922
Administration	7 446	10 126
Korttidsinventarier	25 147	0
Konsultarvode	20 890	68 037
	203 121	**304 758**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

	2020	2019
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	165 899	116 250
Sociala kostnader	52 122	36 523
	218 021	**152 773**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2020	2019
Stomme och grund K3	281 998	281 998
Yttertak K3	4 191	4 191
Fasader/balkonger K3	197 664	197 664
Fönster/dörrar och portar K3	19 341	36 937
Stomkomplettering förening K3	173 189	173 189
Stomkomplettering medlem K3	92 835	92 835
Stamledningar VA K3	365 643	365 643
Värmesystem K3	23 204	23 204
Luftbehandlingssystem K3	49 512	49 512
Förbättringar	136 626	11 401
Maskiner	28 736	28 736
	1 372 939	**1 265 310**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	77 756 015	73 019 985
Nyanskaffningar	-89 373	4 736 030
Utgående anskaffningsvärde	**77 666 642**	**77 756 015**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-15 439 715	-14 222 158
Årets avskrivningar enligt plan	-1 344 203	-1 236 575
Utgående avskrivning enligt plan	**-16 783 918**	**-15 458 732**
Planenligt restvärde vid årets slut	**60 972 097**	**62 316 300**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 480 680	10 480 680
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 402 000	36 402 000
Taxeringsvärde mark	32 062 000	32 062 000
	68 464 000	**68 464 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	65 800 000	65 800 000
Lokaler	2 664 000	2 664 000
	68 464 000	**68 464 000**

Not 9 MASKINER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	209 616	209 616
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**209 616**	**209 616**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-142 666	-113 931
Årets avskrivningar enligt plan	-28 736	-28 736
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-171 402**	**-142 667**
Redovisat restvärde vid årets slut	**38 213**	**66 949**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Skattekonto	126 633	140 430
Momsavräkning	324	13 461
Klientmedel hos SBC	2 529 941	821 135
	2 656 898	**975 026**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	30 274	28 229
Kabel-TV	4 320	8 670
Serviceavtal takvärmeanläggning	0	6 570
Fastighetsskötsel och entreprenad	25 154	24 870
Förutbetalda kostnader	15 118	15 118
	74 866	**83 457**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 705 631	1 854 518
Reservering enligt stadgar	228 250	228 250
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-377 137
Vid årets slut	**1 933 881**	**1 705 631**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	0,900 %	7 287 000	0	2025-02-27
Nordea	0,000 %	0	1 000 000	
Nordea	0,930 %	10 989 000	0	2025-01-23
Nordea	0,000 %	0	6 000 000	
Nordea	0,000 %	0	6 290 000	
Nordea	0,000 %	0	5 257 000	
Nordea	0,660 %	2 451 750	2 601 750	2022-08-17
Nordea	1,650 %	6 000 000	6 000 000	2021-03-17
Nordea	0,660 %	6 000 000	6 000 000	2022-08-17
Summa skulder till kreditinstitut		**32 727 750**	**33 148 750**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-422 000	-418 000	
		32 305 750	**32 730 750**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 617 750 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas eller förlängas.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	23 149	5 319
Värme	79 116	121 240
Vatten	22 805	21 762
Sophämtning	0	14 720
Extern revisor	30 000	60 000
Arvoden	90 000	42 352
Sociala avgifter	28 278	13 307
Ränta	50 426	53 269
Avgifter och hyror	318 011	246 320
Myndighetstillsyn	0	0
	641 785	**578 289**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av fönster ska genomföras. Obligatorisk ventilationskontroll ska därefter göras samt ny radonmätning vid behov.

Föreningen planerar installation av sopkärl för matavfall.

En tidigare hyreslägenhet utfördes i februari.

Omläggning av ytterligare lån till lägre ränta planeras till maj -21

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den / 2021

Carl Erik Henrik Bjurman
Ordförande

Ebba Caroline Barnekow
Ledamot

Sarah Helene Brunzell
Ledamot

Stina Inga Wegberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Josef Hagsten
Extern revisor

SB, HB, CB, SW – Powered by TellusTalk

rkfvrZd_u-BJXwBZ_uO

Signerat dokument

via https://min.ebox.nu

Årsredovisning 2021, verksamhetsåret 2020

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)
Name: Årsredovisning 2021, verksamhetsåret 2020.pdf
Size: 1038131 byte
Hash value SHA256:
253b5fc22858c5ab8b3c9a669f720689716bfc274acf0150a4484a22aff22bdc

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 4:

SARAH BRUNZELL
Signerat med BankID 2021-05-10 12:07 Ref: 0d1a5608-9123-4880-b24d-f915cd02dc0f

HENRIK BJURMAN
Signerat med BankID 2021-05-10 11:00 Ref: b7721a07-d229-4214-81f3-fe9ad1f185f1

CAROLINE BARNEKOW
Signerat med BankID 2021-05-10 09:47 Ref: dc81f7e0-80a5-417f-8d49-a3d2165c7e03

STINA WEGBERG
Signerat med BankID 2021-05-09 22:45 Ref: a3c3e84d-8e3e-4563-a32a-dbec80246d9a

SB, HB, CB, SW — Powered by TellusTalk

Verification

Transaction ID	rkfvrZd_u-BJXwBZ_uO
Document	Årsredovisning 2020 - Brf Sturebyhojden.pdf
Pages	18
Sent by	Josef Hagsten

Signing parties

Josef Hagsten	Josef.hagsten@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to Josef.hagsten@se.gt.com
2021-05-11 15:25:12 CEST,

Clicked invitation link Josef Hagsten
Amazon CloudFront,2021-05-11 15:25:33 CEST,IP address: 88.131.44.131

Document signed by Josef Hagsten
Birth date: 22/06/1985,2021-05-11 15:26:06 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

Verified

rkfvrZd_u-BJXwBZ_uO

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden
Org.nr. 769607-6814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

rkfvrZd_u-ByY_HW__O

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

rkfvrZd_u-ByY_HW__O

Verification

Transaction ID	rkfvrZd_u-ByY_HW__O
Document	RB Brf Sturebyhöjden.pdf
Pages	2
Sent by	Josef Hagsten

Signing parties

Josef Hagsten	Josef.hagsten@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to Josef.hagsten@se.gt.com
2021-05-11 15:25:12 CEST,

Clicked invitation link Josef Hagsten
Amazon CloudFront,2021-05-11 15:25:33 CEST,IP address: 88.131.44.131

E-mail invitation sent to Josef.hagsten@se.gt.com
2021-05-11 15:26:16 CEST,

Document signed by Josef Hagsten
Birth date: 22/06/1985,2021-05-11 15:26:33 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

Verified

rkfvrZd_u-ByY_HW__O

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även ”Avskrivningar”).

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!

KONTOR
STOCKHOLM (**HUVUDKONTOR**) 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722
www.sbc.se